

AR09

R.O.I.B



1975 Annual Report / **TD** Realty Investments

ADVISER: THE TORONTO-DOMINION BANK

Officers

R. M. Thomson, Chairman
G. E. W. Hemmans,
President and General Manager
T. G. O'Connor, Secretary
N. R. Roth, Treasurer
C. J. Woodward, Comptroller
M. L. Wales, Superintendent

Trustees

R. M. Thomson, Chairman, TD Realty Investments
President, Toronto Dominion Bank
G. E. W. Hemmans, President and
General Manager, TD Realty Investments,
Vice-President, Toronto Dominion Bank
H. C. Bentall, Vancouver
President, The Dominion Construction
Company Limited
P. H. Davies, Toronto
President and Chief Operating Officer,
G&B Automated Equipment Limited
G. C. Gray, Toronto
President, A. E. LePage Limited
A. B. Hockin, Toronto
Executive Vice-President, Toronto Dominion Bank
F. A. M. Huycke, Toronto
Partner, Osler, Hoskin & Harcourt,
Barristers and Solicitors
C. P. Keeley, Toronto
Retired, until December 31, 1973, Vice-Chairman,
McLeod, Young, Weir & Company Limited
R. W. Korthals, Toronto
Vice-President, Toronto Dominion Bank
A. Marcil, Montreal
President, Marcil Mortgage Corporation
H. K. Morley, Toronto
President, Richard Costain (Canada) Limited
W. C. Poole, Toronto
General Manager, Toronto Dominion Bank
D. A. B. Steel, Toronto
Partner, Borden & Elliot, Barristers & Solicitors
C. L. Townend, Toronto
Assistant General Manager, Toronto Dominion Bank
N. R. Wood, Toronto
President, Cadillac Fairview Corporation Limited



A composite view of
Toronto Eaton Centre,
now under construction

President's Report

In terms of real growth Canada stood still last year, a phenomenon that was not entirely unexpected. It was a year when business was racked by the opposing forces of avowed anti-inflation policies, wage-price problems, and heavy government spending. In short, the situation was so confused that, relatively, business was rendered impotent and unable to play its usual part in stimulating growth.

Fortunately, TD Realty Investments did make progress in 1975, and all in all we believe its performance was satisfactory.

Net Income

Net income for 1975 at \$6,287,000 was \$1,652,000 (35%) greater than 1974. The main contributing factor was the increase in investments; but at the same time, particularly in the first half of the year, short-term interest rates were favourably low, and the Trust, which is dependent upon this market for a large part of its investment funds, benefited accordingly. As the year progressed this changed, and by year end the cost of funds had moved to a higher level vis-a-vis bank prime. The resulting spread, which is closer to the traditional, has remained relatively steady going into 1976, and the net return on assets that can be expected this year will more closely resemble the second half of 1975 than the year as a whole.

Investments

In the year, total investments increased by \$28,000,000 (19%). This increase arose largely out of 1974 business. During that year, commitments increased by \$52,000,000, but only \$4,000,000 in 1975. It follows, therefore, that investments on average throughout 1976 will be similar to 1975. However, we do look for a gradual build-up as the year advances and the economic climate improves — an event we are encouraged to think is probable.

As reported in the notes to the financial statements, at year end the Trust had one loan on which it had ceased to accrue interest. Security for this loan is unimproved land, the current value of which is estimated by independent appraisers to be 200% of the loan. The loan is subject to partial discharges, and we are pleased to report that since the books were closed we have received a

payment which served to pay all past due interest and provide a further small reduction on principal. The loan originated in 1974 in the amount of \$2,350,000 of which \$914,000 was repaid prior to December 31, 1975 and \$77,000 since. We are confident that full payment will be effected in an orderly manner, probably in 1976.

Commitments

As previously stated, total commitments at year end were virtually the same as the previous. During 1975 we wrote \$45,000,000 new business, but unfortunately this did little more than replace repayments and maturities.

This is not as progressive as we might like, but it has to be remembered that it was not a year for aggressive expansion.

Outlook and Policy

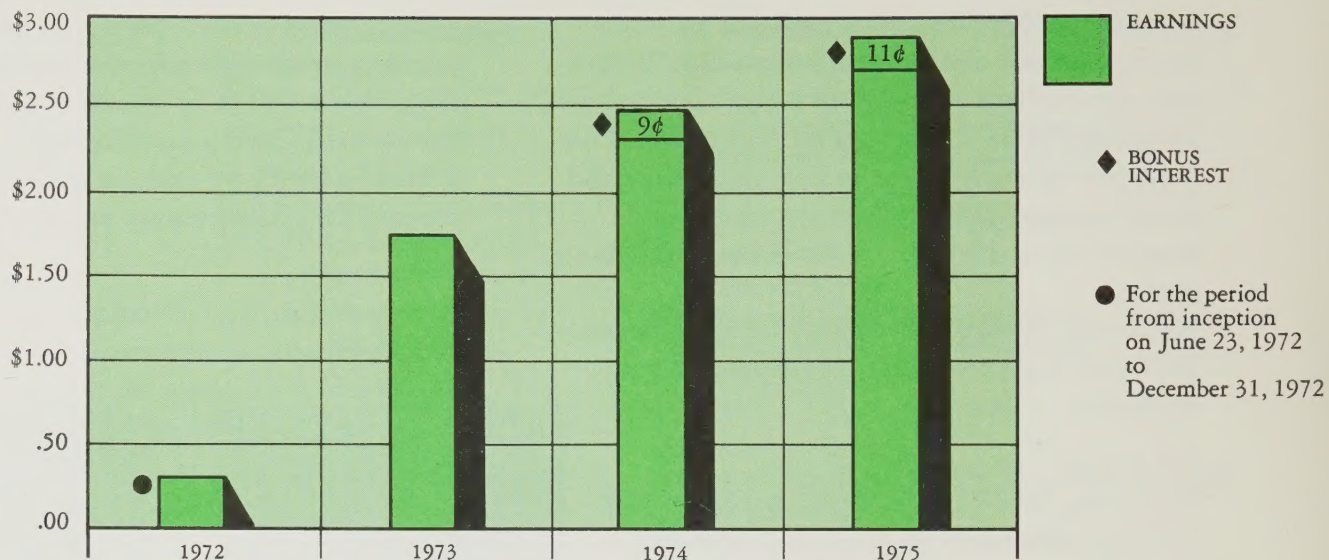
Events of the last few months give cause for cautious optimism. Positive moves on the part of the government are encouraging, the tone of the Canadian economy seems to be improving, and, if nothing else, problems are gradually being brought out in the open where confrontation may lead to resolution. To what extent this proves to be the case still remains to be seen and the best anyone can say at this time is that the outlook is promising. For our part, we are less bearish in our attitude than we have been for some time and we look to 1976 as a year for modest growth and accordingly are planning for a \$20 to \$25 Million increase in commitments, but only if such can be achieved with no sacrifice of quality.

The success of the Trust through 1975 would not have been possible without the continued loyal and effective contribution from all members of the staff and the wise counsel of the Trustees, and I wish to thank each and every one of them. With such strong support I cannot but look to the future with confidence.

G. E. W. Hemmans
President and General Manager

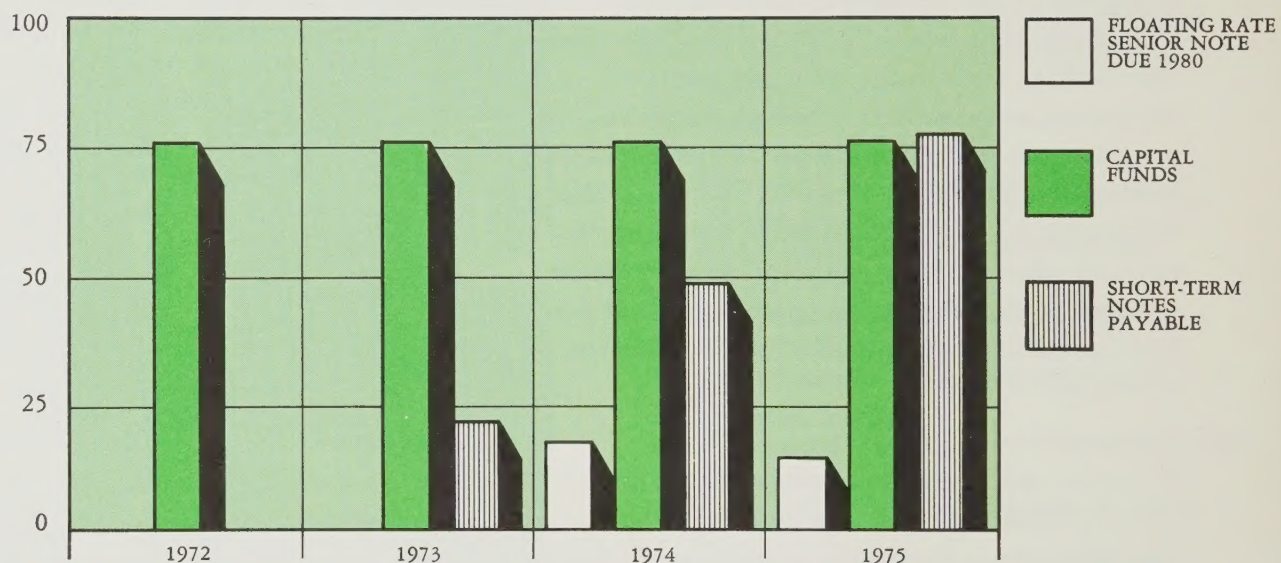
Financial Highlights

EARNINGS
PER UNIT



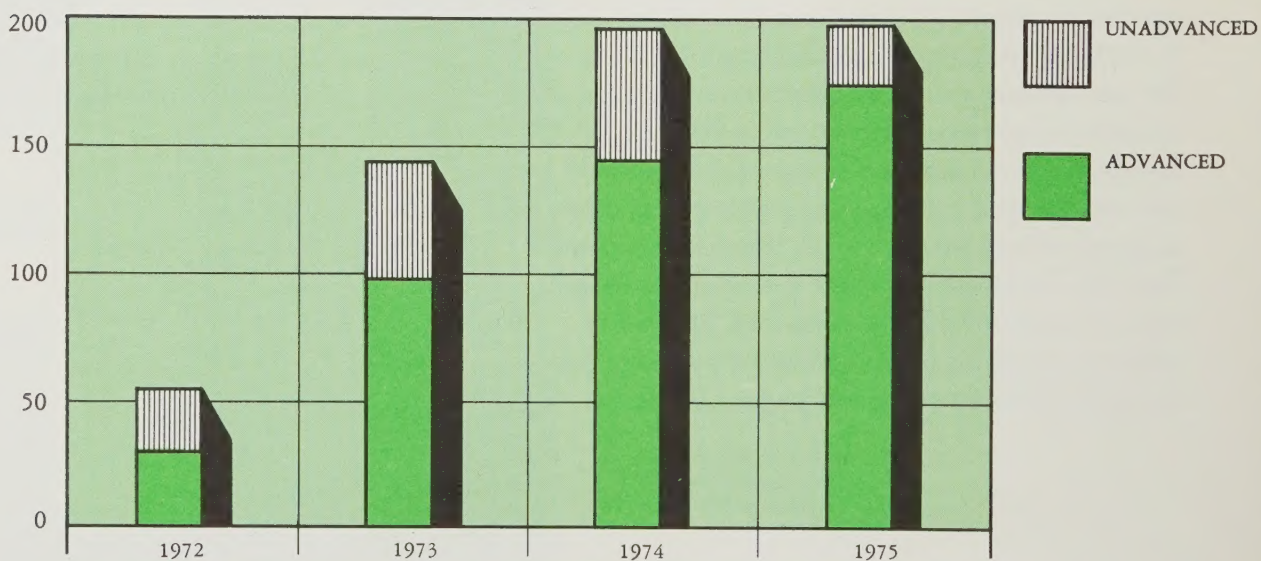
LIABILITIES
AND
CAPITAL
FUNDS

(in Millions)



INVESTMENT
COMMITMENTS

(in Millions)



STATISTICAL REVIEW (\$'000 omitted)

POSITION AT YEAR END	1975	1974	1973	1972
Mortgage and other real estate investments:				
Advanced portion	\$ 171,129	\$ 143,357	\$ 99,226	\$ 32,911
Unadvanced portion	28,328	52,095	44,169	21,246
Total commitments	199,457	195,452	143,395	54,157
Short-term notes payable	78,212	49,204	21,861	—
Floating rate senior note due 1980	14,432	17,500	—	—
Capital Funds:				
1972 participating subordinated note	21,546	33,526	34,445	35,000
Unitholders' equity	54,989	42,887	41,920	41,056
Total capital funds	\$ 76,535	\$ 76,413	\$ 76,365	\$ 76,056
Number of trust units outstanding	2,357,319	1,873,248	1,834,535	1,800,000

RESULTS FOR THE YEAR (Note)

Income	\$ 18,306	\$ 15,148	\$ 7,473	\$ 1,157
Expenses:				
Short-term borrowing costs	5,548	5,079	434	—
Interest on floating rate senior note	1,630	428	—	—
Advisory fee	1,666	1,180	753	76
Other	636	473	456	100
Total expenses	9,480	7,160	1,643	176
Income before interest on participating subordinated note	8,826	7,988	5,830	981
Interest on participating subordinated note	2,539	3,353	2,633	428
Net income	\$ 6,287	\$ 4,635	\$ 3,197	\$ 553

STATISTICS PER TRUST UNIT

Earnings	\$ 2.89	\$ 2.48	\$ 1.76	\$ 0.31
Dividends	2.82	2.48	1.76	0.20
Unitholders' equity	23.33	22.89	22.85	22.81

NOTE: In 1972, for the period from inception on June 23 to December 31.

Consolidated statement of income and undistributed income

for the year ended December 31, 1975
(with 1974 figures for comparison)

	1975	1974
INCOME:		
Investment income	\$ 17,872,000	\$ 14,693,000
Fees and other income	434,000	455,000
Total income	<u>18,306,000</u>	<u>15,148,000</u>
EXPENSES:		
Short-term borrowing costs	5,548,000	5,079,000
Interest on floating rate senior note	1,630,000	428,000
Advisory fee (Note 1(b))	1,666,000	1,180,000
Mortgage servicing fee	205,000	169,000
Transfer agent fees	78,000	66,000
Capital tax	127,000	83,000
Trustee fees and expenses	38,000	37,000
Other (Note 1(f))	188,000	118,000
Total expenses (Note 1(c))	<u>9,480,000</u>	<u>7,160,000</u>
INCOME BEFORE INTEREST ON PARTICIPATING SUBORDINATED NOTE	8,826,000	7,988,000
INTEREST ON PARTICIPATING SUBORDINATED NOTE	2,539,000	3,353,000
NET INCOME FOR THE YEAR (Note 1(f))	6,287,000	4,635,000
UNDISTRIBUTED INCOME AT BEGINNING OF THE YEAR	200,000	200,000
	<u>6,487,000</u>	<u>4,835,000</u>
DIVIDENDS (Note 6(a))	6,287,000	4,635,000
UNDISTRIBUTED INCOME AT END OF THE YEAR	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>
EARNINGS PER TRUST UNIT (Note 6(b))	<u>\$2.89</u>	<u>\$2.48</u>
DIVIDENDS PER TRUST UNIT (Note 6(a))	<u>\$2.82</u>	<u>\$2.48</u>

See notes to consolidated financial statements.

Consolidated balance sheet

as at December 31, 1975
(with 1974 figures for comparison)

	1975	1974
ASSETS		
Cash and short-term investments	\$ 689,000	\$ 1,972,000
Interest and other receivables	1,677,000	1,698,000
Investments — at cost — Schedule 1	171,129,000	143,357,000
TOTAL	<u>\$173,495,000</u>	<u>\$147,027,000</u>
LIABILITIES		
Short-term notes payable	\$ 78,212,000	\$ 49,204,000
Floating rate senior note due 1980 (Note 2)	14,432,000	17,500,000
Accounts payable and accrued expenses	2,458,000	2,541,000
Refundable commitment fees	154,000	104,000
Dividends payable	1,704,000	1,265,000
Total liabilities	<u>96,960,000</u>	<u>70,614,000</u>
CAPITAL FUNDS		
1972 participating subordinated note (Note 3)	21,546,000	33,526,000
Equity:		
Trust units (Note 4)	54,789,000	42,687,000
Undistributed income	200,000	200,000
Total capital funds	<u>76,535,000</u>	<u>76,413,000</u>
TOTAL	<u>\$173,495,000</u>	<u>\$147,027,000</u>

On behalf of the Trustees:

R. M. THOMSON, Trustee

G. E. W. HEMMANS, Trustee

See notes to consolidated financial statements.



Consolidated statement of changes in financial position

for the year ended December 31, 1975
(with 1974 figures for comparison)

	1975	1974
FUNDS PROVIDED:		
Net income for the year	\$ 6,287,000	\$ 4,635,000
Proceeds from issue of trust units	12,102,000	967,000
Proceeds from issue of floating rate senior note due 1980	—	17,500,000
Mortgage principal repayments	40,886,000	31,202,000
Short-term borrowings — net	29,008,000	27,343,000
Other — net	427,000	253,000
Total funds provided	<u>88,710,000</u>	<u>81,900,000</u>
FUNDS APPLIED:		
Mortgage loans and other real estate investments	68,658,000	75,333,000
Dividends	6,287,000	4,635,000
Partial repayment of floating rate senior note due 1980	3,068,000	—
Reduction of 1972 participating subordinated note	11,980,000	919,000
Total funds applied	<u>89,993,000</u>	<u>80,887,000</u>
INCREASE (DECREASE) IN CASH AND SHORT-TERM INVESTMENTS	<u>(1,283,000)</u>	<u>1,013,000</u>
CASH AND SHORT-TERM INVESTMENTS AT BEGINNING OF THE YEAR	<u>1,972,000</u>	<u>959,000</u>
CASH AND SHORT-TERM INVESTMENTS AT END OF THE YEAR	<u>\$ 689,000</u>	<u>\$ 1,972,000</u>

See notes to consolidated financial statements.

Auditors' report

To the Unitholders of TD Realty Investments:

We have examined the consolidated balance sheet of TD Realty Investments and its subsidiary as at December 31, 1975 and the consolidated statements of income and undistributed income and changes in financial position for the year then ended. Our examination included a general review of the accounting procedures and such tests of accounting records and other supporting evidence as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Trust and its

subsidiary as at December 31, 1975 and the results of their operations and the changes in their financial position for the year then ended, in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

Toronto, Ontario
January 15, 1976.

Deloitte, Haskins & Sells
Chartered Accountants.

Consolidated schedule of investment portfolio

as at December 31, 1975

SCHEDULE 1

NATURE OF INVESTMENT	Estimated Weighted Average Yield (Advanced Portion)	Investment Commitments		
		Advanced Portion	Unadvanced Portion	Total
First Mortgage Loans:				
N.H.A. Residential	9.2%	\$ 23,696,000	\$ —	\$ 23,696,000
Conventional residential	12.4%	24,340,000	3,912,000	28,252,000
Industrial	10.3%	20,162,000	8,029,000	28,191,000
Commercial	10.8%	40,560,000	5,660,000	46,220,000
Land development	12.0%	20,506,000	3,154,000	23,660,000
Junior Mortgage Loans:				
Land development	12.1%	16,295,000	4,974,000	21,269,000
Commercial	12.0%	18,018,000	30,000	18,048,000
Construction Loans:				
Commercial	12.2%	1,792,000	2,058,000	3,850,000
Wrap-around Loans:				
Industrial	11.0%	2,537,000	240,000	2,777,000
Commercial	10.4%	1,064,000	271,000	1,335,000
Land	9.8%	1,990,000	—	1,990,000
Equity Participations:				
Commercial	—	169,000	—	169,000
1975	11.1%	\$171,129,000	\$28,328,000	\$199,457,000
1974	11.6%	\$143,357,000	\$52,095,000	\$195,452,000

1. The advanced portion of the loans matures as follows:

1976 — \$55,508,000	1979 — \$25,255,000
1977 — 20,440,000	1980 — 15,207,000
1978 — 44,018,000	1981 and thereafter — 10,532,000

2. 54% of the advanced portion of the loans have rates which are subject to adjustments with changes in the bank prime rate, or the Trust's short-term borrowing costs. Therefore, the estimated weighted average yield is influenced by the level of the bank prime rate which stood at 9.75 % at December 31, 1975 compared with 11.0 % at December 31, 1974.

3. \$40,974,000 of the total loans carry rights to bonus interest based on profits or rentals. Average yields do not include the bonus interest provided for in these loans.

Notes to consolidated financial statements

December 31, 1975

1. OPERATING AND ACCOUNTING POLICIES

a) The Trust:

TD Realty Investments is a trust created pursuant to a declaration of trust made in Toronto, Ontario. Certain related activities are carried on by a wholly-owned subsidiary company whose accounts are consolidated in these financial statements.

b) The Adviser:

The Toronto-Dominion Bank is under contract to provide investment and financial advice and administrative and accounting services to the Trust and its subsidiary. Under these contracts, the Bank receives a monthly fee not in excess of $\frac{1}{12}$ of 1% of the value of the investment portfolio and amounts committed or guaranteed.

c) Financing:

Under the terms of a financing agreement between TDRI Limited and the Trust, TDRI Limited has undertaken to limit its business to the borrowing of funds and the lending of these funds to the Trust on substantially similar terms and conditions, when and as requested by the Trust. The Trust reimburses TDRI Limited for certain expenses incurred in connection with these operations, which in 1975 amounted to \$244,000, including capital tax of \$127,000.

d) Provision for Losses:

The Trust will provide for losses on its investments when they become known. At December 31, 1975, there was no provision for such losses.

e) Income Recognition:

The Trust ceases accruing interest on any loan where more than ninety days' interest is in arrears or such lesser period as may be deemed appropriate, unless satisfactory arrangements have been made to provide for payment in full of both principal and interest. At December 31, 1975, the Trust had ceased accruing the three months' unpaid interest of \$53,000 on one loan in the principal amount of \$1,436,000. The value of the property securing this loan is considered to be sufficient to effect full recovery of both principal and interest.

f) Income Tax Status:

The Trust considers that it has conducted its affairs so as to qualify as a "Unit Trust" and as a "Mutual Fund Trust" under the Income Tax Act of Canada. The Trust is not taxed on that portion of its taxable income which is paid or payable to unit-holders.

The Trustees have declared a dividend to unitholders of record on December 31, 1975 of all the taxable income of the Trust for 1975, less amounts already distributed in respect of 1975. Accordingly, no provision for income taxes on the income of the Trust has been made in these financial statements. Income taxes have been provided on the taxable income of the subsidiary company in an amount of \$29,000 in 1975 and are included in other expenses.

2. FLOATING RATE SENIOR NOTE DUE 1980

The floating rate senior note due 1980 matures on October 15, 1980, and is subject to repayment in whole or in part on January 15 or July 15 of each year. Interest is payable quarterly at a rate adjusted monthly to 0.49% below the immediately preceding month-end prime rate of the Toronto-Dominion Bank. The note also bears additional interest which will amortize certain issue and commission

expenses incurred by TDRI Limited (see Note 1(c)). In 1975, \$167,000 of additional interest was paid. At December 31, 1975, the unamortized expense amounts to a maximum of \$191,000 and will be amortized over the remaining estimated life of the note.

3. 1972 PARTICIPATING SUBORDINATED NOTE

The 1972 participating subordinated note, which matures on February 15, 1993, is unsecured and by its terms is declared to be subordinate, in certain circumstances, to future borrowings and guarantees. Interest is payable semi-annually at a fixed rate of 5.51% per annum, plus participating interest at a rate of up to 4.5% per annum based upon net revenue (excluding gains or losses on dispositions) after certain deductions. In certain circumstances, the note is subject to prepayment in whole or in part.

4. TRUST UNITS

The beneficial interest provided for in the Declaration of Trust is divided into trust units without par value and the number of trust units authorized to be issued is 12,000,000. The Trust has also issued warrants which carry the right to purchase trust units on the basis of one trust unit for two warrants plus \$25 prior to the warrant expiry date August 15, 1977. Debentures of TDRI Limited are guaranteed by the Trust, and are convertible at the option of the holder into trust units on the basis of one trust unit for each \$25 principal amount of debenture.

The following warrants and options were exercised during 1975:

	TDRI Limited Debentures — Principal Amount	Number of Warrants
Outstanding as at December 31, 1974	\$33,526,000	1,771,424
Exercised during the year	<u>11,980,000</u>	<u>9,742</u>
Outstanding as at December 31, 1975	<u>\$21,546,000</u>	<u>1,761,682</u>
	Trust Units	
	Number	Amount
Outstanding as at December 31, 1974	1,873,248	\$42,687,000
Issued during the year	<u>484,071</u>	<u>12,102,000</u>
Outstanding as at December 31, 1975	<u>2,357,319</u>	<u>\$54,789,000</u>

5. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

In addition to the commitments disclosed in Schedule 1, the Trust is contingently liable as follows:

- Through its subsidiary as a guarantor of the principal and interest of mortgage loans amounting to \$7,349,000. As at December 31, 1975, the advanced portion is \$7,174,000;
- Through its indirect equity interest in Toronto Eaton Centre for \$5,113,000, representing its 2% share of the estimated completed cost of the Centre.

6. DIVIDENDS AND EARNINGS PER TRUST UNIT

- a) Dividends per trust unit are based on the trust units outstanding at the various dates of record in the year. The following dividends were declared in 1975:

<u>Date of Record</u>	<u>Amount</u>	<u>Amount per Trust Unit Outstanding</u>	<u>Trust Units Outstanding</u>
April 18, 1975	\$1,353,000	\$0.650000	2,080,863
July 18, 1975	1,478,000	0.700000	2,111,555
October 17, 1975	1,752,000	0.750000	2,336,177
December 31, 1975	1,704,000	0.722855	2,357,319
	<u>\$6,287,000</u>	<u>\$2.822855</u>	

- b) Earnings per trust unit are calculated to give effect to the average equity employed by the Trust and, accordingly, are based on the weighted average number of trust units outstanding during the year — 2,172,935 in 1975 and 1,866,283 in 1974.
- c) If the warrants and options, referred to in Note 4, had been exercised as of January 1, 1975, the fully diluted 1975 earnings per trust unit would have been \$2.59. In making this calculation it is assumed that the proceeds from exercise of warrants would have been used to reduce short-term borrowings. The imputed interest savings, based on the average cost of these borrowings, would have been \$1,815,000.

7. LINES OF CREDIT

The Trust has available unused lines of bank credit amounting to \$35,000,000 at December 31, 1975.



6. DIVIDENDES ET BÉNÉFICES PAR UNITÉS EN FIDUCIE

a) Les dividendes par unité en fiducie sont basés sur le nombre d'unités en fiducie qui étaient en circulation aux diverses dates d'inscription, au cours de l'exercice. Les dividendes suivants ont été déclarés pour 1975:

Date d'inscription	Montant	Montant par unité en circulation	Unités en fiducie en circulation
le 18 avril 1975	\$1 353 000	\$0.650000	2 080 863
le 18 juillet 1975	1 478 000	0.700000	2 111 555
le 17 octobre 1975	1 752 000	0.750000	2 336 177
le 31 décembre 1975	1 704 000	0.7222855	2 357 319
	\$6 287 000	\$2.8222855	

b) Les bénéfices par unité en fiducie sont calculés en fonction de l'avoir moyen utilisé par la Fiducie et, par conséquent, sont fondés sur la moyenne pondérée du nombre d'unités en circulation au cours de l'exercice, soit 2 172 935 en 1975 et 1 866 283 en 1974.

c) Si les privilèges d'achat et les droits d'option mentionnés à la note 4 avaient été exercés au 1er janvier 1975, les bénéfices dilués pour 1975 auraient été de \$2.59 par unité en fiducie. En effectuant ce calcul, on suppose que le produit découlant de l'exercice des privilèges d'achat aurait été affecté à réduire les emprunts à court terme et, d'après le coût moyen de ces emprunts, l'économie d'intérêt réalisée aurait alors été de \$1 815 000.

7. MARGES DE CRÉDIT

Au 31 décembre 1975, la Fiducie disposait de marges de crédit bancaire non utilisées s'établissant à \$35 000 000.



au cours du mois qui précède immédiatement. Le billet porte également un intérêt supplémentaire qui servira à amortir certains frais d'émission et de commission que TDRI Limited a engagés (voir Note 1(c)). En 1975, l'intérêt supplémentaire ainsi payé se chiffrait à \$167 000. Au 31 décembre 1975, les frais non amortis s'élevaient à un montant maximal de \$191 000 et l'amortissement s'étendra sur le reste de la durée estimative du billet.

3. BILLET SUBORDONNÉ PARTICIPANT

Le billet subordonné participant de 1972, qui arrive à échéance le 15 février 1993, n'est pas garanti et, en vertu des termes qui le régissent, est subordonné à des garanties et des emprunts futurs, dans certaines circonstances. L'intérêt est payable semestriellement à un taux annuel fixe de 5,51 %, plus les intérêts participants à un taux annuel s'élevant jusqu'à 4,5 % calculé sur le revenu net (à l'exclusion des gains ou des pertes résultant de dispositions), après certaines déductions. Dans certains cas, le billet est sujet à un remboursement anticipé en tout ou en partie.

4. UNITÉS EN FIDUCIE

L'intérêt bénéficiaire prévu dans la déclaration de fiducie est divisé en unités en fiducie sans valeur au pair et le nombre d'unités en fiducie autorisé pour émission est de 12 000 000. La Fiducie a également émis des certificats comportant un privilège d'achat d'unités en fiducie, soit une unité pour deux certificats plus \$25, avant la date d'échéance des certificats qui est fixée au 15 août 1977.

Les débentures de TDRI Limited sont garanties par la Fiducie et sont, au choix de détenteur, convertibles en unités, soit une unité en fiducie pour chaque tranche de \$25 du montant en capital de la débenture. Le tableau ci-dessous indique les privilèges d'achat et les droits d'option qui ont été exercés en 1975 :

Débentures — TDRI Limited — montant en capital	Nombre de certificats	Unités en fiducie		Exercés en 1975	En circulation au 31 décembre 1974	En circulation au 31 décembre 1975	Emises en 1974	En circulation au 31 décembre 1975	En circulation au 31 décembre 1975
		Nombre	Montant						
		11 980 000	9 742				1 873 248	\$42 687 000	
		\$33 526 000	1 771 424						
		1 761 682							
		\$21 546 000							
		2 357 319	\$54 789 000						

5. ENGAGEMENTS ET PASSIF EVENTUEL

a) Par l'entremise de sa filiale, elle s'est portée garante du capital et de l'intérêt de prêts hypothécaires s'élevant à \$7 349 000. Au 31 décembre 1975, la partie déboursée se chiffrait à \$7 174 000;

b) La valeur nette de sa participation indirecte à la construction du Centre Eaton de Toronto s'établit à \$5 113 000, ce qui représente une part de 2 % du coût estimatif du Centre, une fois qu'il sera terminé.

Notes accompagnant les états financiers consolidés

au 31 décembre 1975

1. POLITIQUES RELATIVES À L'EXPLOI- TATION ET À LA COMPTABILITÉ

a) La Fiducie:

TD Realty Investments est une Fiducie qui a été créée en vertu d'une déclaration de fiducie faite à Toronto (Ontario). Certaines activités connexes sont exercées par une filiale en propriété exclusive, dont les comptes sont consolidés dans les présents états financiers.

b) Le conseiller:

En vertu d'un contrat, la Banque Toronto-Dominion dispense à la Fiducie et à sa filiale des conseils en matière de placements et de financement et met à leur disposition ses services comptables et administratifs. Aux termes de ces contrats, la Banque reçoit des honoraires mensuels ne dépassant pas $\frac{1}{12}$ de 1 % de la valeur du portefeuille de placements et des sommes engagées ou garanties.

c) Le financement:

Conformément à un accord de financement intervenu entre TDRI Limited et la Fiducie, TDRI Limited s'est engagé à restreindre son activité à l'emprunt de fonds et à prêter ces mêmes fonds à la Fiducie selon des modalités essentiellement semblables, à la demande de cette dernière. La Fiducie doit rembourser à TDRI Limited certains frais engagés relativement à ces opérations qui, en 1975, se sont élevées à \$244 000, y compris la taxe sur le capital de \$127 000. La Fiducie pourvoira aux pertes découlant de ses placements une fois que celles-ci seront connues. Au 31 décembre 1975, il n'existait pas de provision pour de telles pertes.

e) Confirmation de revenu:

La Fiducie cesse de comptabiliser l'intérêt couru sur un prêt lorsque l'arriéré d'intérêt dépasse quatre-vingt-dix jours ou une période moindre selon qu'on le juge à propos, à moins que des dispositions convenables n'aient été prises pour le remboursement intégral du capital et de l'intérêt. Au 31 décembre 1975, la Fiducie avait cessé de comptabiliser un intérêt impayé de \$53 000 pour trois mois sur un prêt de \$1 436 000. La valeur du bien garantissant ce prêt est considérée suffisante pour permettre le recouvrement intégral du capital et de l'intérêt.

f) Statut fiscal:

La Fiducie se considère, en raison des affaires qu'elle gère, comme une "fiducie d'investissements à participation unitaire" et une "fiducie de fonds mutuel", en vertu de la Loi canadienne de l'impôt sur le revenu. Ainsi, la Fiducie n'est pas imposée sur la partie de son revenu imposable versée ou à verser à ses détenteurs d'unités. Les fiduciaires ont déclaré un dividende payable à tous les détenteurs d'unités inscrits au 31 décembre 1975 correspondant à tout le revenu imposable de la Fiducie pour 1975, moins les montants déjà payés en ce qui concerne 1975. Par conséquent, aucune provision pour impôts sur le revenu n'a été faite dans les présents états financiers. Les impôts ont été prévus sur le revenu imposable de la filiale; ils s'élèvent à \$29 000 pour 1975 et sont inclus dans les autres dépenses.

2.

FLOTTANT ÉCHÉANT EN 1980 BILLET PRIORITAIRE À Taux

L'échéance du billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980 a été fixée au 15 octobre 1980; ce billet est remboursable en tout ou en partie le 15 janvier ou le 15 juillet de chaque année. L'intérêt est payable trimestriellement à un taux mensuel rajusté et inférieur de 0.49 % au taux préférentiel de la Banque Toronto-Dominion en vigueur

Annexe consolidée du portefeuille de placements

au 31 décembre 1975

ANNEXE I

Moyenne pondérée estimative du rendement (Partie déboursée)	Engagements de placement		
	Partie déboursée	Partie non déboursée	Total

Prêts hypothécaires de premier rang:			
Résidentiels L.N.H.	9.2%	\$ 23 696 000	\$ —
Conventionnels résidentiels	12.4%	24 340 000	3 912 000
Industriels	10.3%	20 162 000	8 029 000
Commerciaux	10.8%	40 560 000	5 660 000
Lotissements	12.0%	20 506 000	3 154 000
Prêts hypothécaires de second rang:			
Lotissements			
Commerciaux	12.1%	16 295 000	4 974 000
Prêts pour construction:			
Commerciaux	12.0%	18 018 000	30 000
Prêts hypothécaires de regroupement:			
Industriels	11.0%	2 537 000	240 000
Commerciaux	10.4%	1 064 000	271 000
Terrain	9.8%	1 990 000	—
Participation de capital:			
Commerciale	—	169 000	—
1975	11.1%	\$171 129 000	\$28 328 000
1974	11.6%	\$143 357 000	\$52 095 000
			\$195 452 000

1. La partie déboursée des prêts vient à échéance comme suit:
- | | |
|---------------------|--|
| 1976 — \$55 508 000 | 1979 — \$25 255 000 |
| 1977 — 20 440 000 | — 15 207 000 |
| 1978 — 44 018 000 | 1981 et années subséquentes — 10 532 000 |
2. 54% de la partie déboursée des prêts sont assujettis à des taux susceptibles d'être rajustés en fonction des changements du taux préférentiel de la banque ou du coût des emprunts à court terme de la Fiducie. Par conséquent, la moyenne pondérée estimative du rendement est influencée par le niveau du taux préférentiel de la banque qui se maintenait à 9.75% au 31 décembre 1975, comparativement à 11.0% au 31 décembre 1974.
 3. Une somme de \$40 974 000 relativement à la totalité des prêts donne droit à un boni d'intérêt basé sur les profits et les loyers. Les rendements moyens n'englobent pas le boni d'intérêt prévu par ces prêts.

Etat consolidé de l'évolution de la situation financière

pour l'exercice terminé le 31 décembre 1975
(avec les chiffres de 1974 pour fin de comparaison)

PROVENANCE DES FONDS:		1975	1974
Revenu net pour l'exercice	\$	6 287 000	\$ 4 635 000
Produit de l'émission d'unités en fiducie		12 102 000	967 000
Produit de l'émission du billet prioritaire à taux flottant		—	17 500 000
échéant en 1980		40 886 000	31 202 000
Remboursements d'hypothèques		29 008 000	27 343 000
Emprunts à court terme — net		427 000	253 000
Autres — net		88 710 000	81 900 000
Total de la provenance des fonds		1975	1974
UTILISATION DES FONDS:			
Prêts hypothécaires et autres placements immobiliers	68 658 000	75 333 000	
Dividendes	6 287 000	4 635 000	
Remboursement partiel du billet prioritaire à taux flottant	3 068 000	—	
échéant en 1980	11 980 000	919 000	
Diminution du billet subordonné participant de 1972	89 993 000	80 887 000	
Total de l'utilisation des fonds	(1 283 000)	1 013 000	
AUGMENTATION (DIMINUTION) DE L'ENCAISSE ET DES PLACEMENTS A COURT TERME			
ENCAISSE ET PLACEMENTS A COURT TERME	1 972 000	959 000	
AV DÉBUT DE L'EXERCICE			
ENCAISSE ET PLACEMENTS A COURT TERME	\$ 689 000	\$ 1 972 000	
À LA FIN DE L'EXERCICE			

Voir les notes accompagnant les états financiers consolidés.

Rapport des vérificateurs

Aux détenteurs d'unités de TD Realty Investments:
Nous avons examiné le bilan consolidé de TD Realty Investments et de sa filiale au 31 décembre 1975, ainsi que les états consolidés du revenu et des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière pour l'exercice terminé à cette date. Notre examen a comporté une revue générale des procédés comptables, ainsi que les sondages des registres comptables et autres preuves à l'appui que nous avons jugées nécessaires dans les circonstances.
A notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement la situation financière de la Fiducie et de sa

Toronto, Ontario
le 15 janvier 1976.

Deloitte, Haskins & Sells
Comptables agréés.

filiale au 31 décembre 1975, ainsi que les résultats de leur exploitation et l'évolution de leur situation financière pour l'exercice terminé à cette date, conformément aux principes comptables généralement reconnus, lesquels ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Et sa filiale bilan consolidé

au 31 décembre 1975
(avec les chiffres de 1974 pour fin de comparaison)

ACTIF

Encaisse et placements à court terme	\$ 689 000	\$ 1 972 000
Intérêt et autres sommes à percevoir	1 677 000	1 698 000
Placements — au coût — Annexe 1	171 129 000	143 357 000
TOTAL	\$173 495 000	\$147 027 000

PASSIF

Billets à court terme	\$ 78 212 000	\$ 49 204 000
Billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980 (Note 2)	14 432 000	17 500 000
Comptes à payer et frais courus	2 458 000	2 541 000
Frais d'engagement remboursables	154 000	104 000
Dividendes à payer	1 704 000	1 265 000
Total du passif	96 960 000	70 614 000

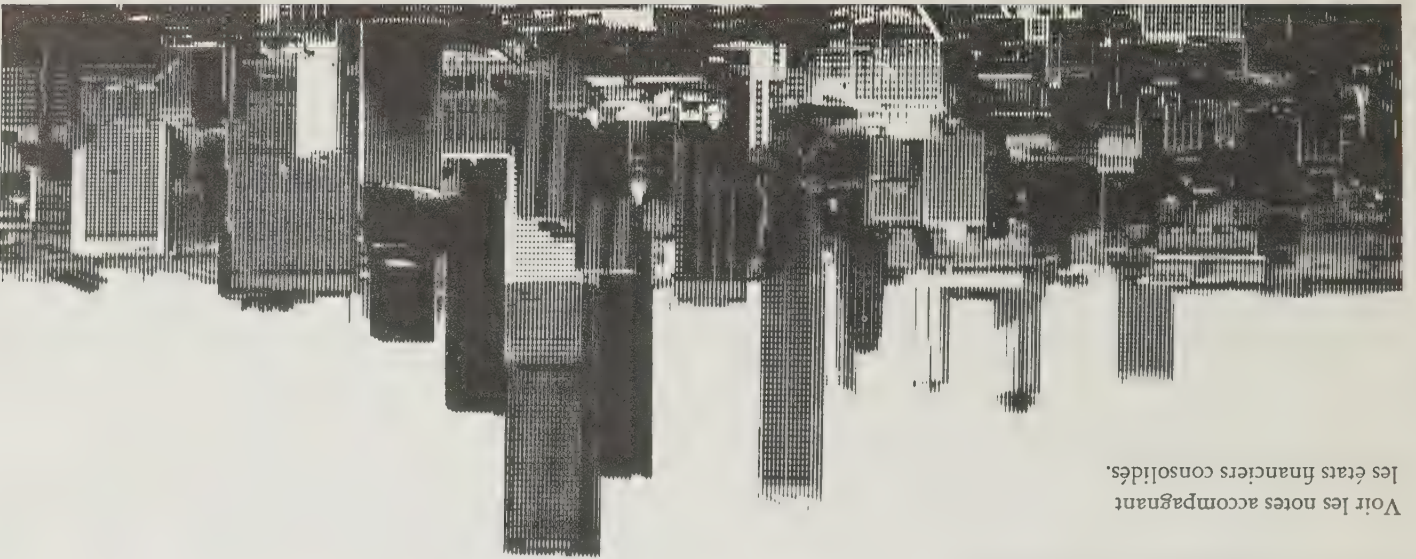
FONDS DE CAPITAL

Billet subordonné participant de 1972 (Note 3)	21 546 000	33 526 000
Avoir net:		
Unités en fiducie (Note 4)	54 789 000	42 687 000
Bénéfices non répartis	200 000	200 000
Total du fonds de capital	76 535 000	76 413 000
TOTAL	\$173 495,000	\$147 027 000

Au nom des fiduciaires:

R. M. THOMSON, fiduciaire
G. E. W. HEMMANS, fiduciaire

Voir les notes accompagnant
les états financiers consolidés.



Etat consolidé du revenu et des bénéfices non répartis consolidé

pour l'exercice terminé le 31 décembre 1975
(avec les chiffres de 1974 pour fin de comparaison)

REVENUS:		1975	1974
Revenu de placements	\$ 17 872 000		\$ 14 693 000
Honoraires et autres revenus	434 000		455 000
Total des revenus	18 306 000		15 148 000
DÉPENSES:			
Coût des emprunts à court terme	5 548 000		5 079 000
Intérêt sur billet prioritaire à taux flottant	1 630 000		428 000
Honoraires du conseiller (Note 1(b))	1 666 000		1 180 000
Frais d'administration des hypothèques	205 000		169 000
Honoraires de l'agent de transfert	78 000		66 000
Taxe sur le capital	127 000		83 000
Honoraires et dépenses du fiduciaire	38 000		37 000
Autres (Note 1(f))	188 000		118 000
Total des dépenses (Note 1(c))	9 480 000		7 160 000
REVENU AVANT INTÉRÊT SUR BILLET SUBORDONNÉ PARTICIPANT	8 826 000		7 988 000
INTÉRÊT SUR BILLET SUBORDONNÉ PARTICIPANT	2 539 000		3 353 000
REVENU NET POUR L'EXERCICE (Note 1(f))	6 287 000		4 635 000
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	200 000		200 000
DIVIDENDES (Note 6(a))	6 487 000		4 835 000
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS À LA FIN DE L'EXERCICE	\$ 200 000		\$ 200 000
BÉNÉFICES PAR UNITÉ EN FIDUCIE (Note 6(b))			
	\$2.89		\$2.48
DIVIDENDES PAR UNITÉ EN FIDUCIE (Note 6(a))			
	\$2.82		\$2.48

Voir les notes accompagnant les états financiers consolidés.

APERÇU STATISTIQUE (\$'000 omis)

SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE

Hypothèques et autres placements immobiliers:

Partie déboursée	\$ 171 129	\$ 143 357	\$ 99 226	\$ 32 911	
Partie non déboursée	28 328	52 095	44 169	21 246	
Total des engagements	199 457	195 452	143 395	54 157	
Billets à court terme payables	78 212	49 204	21 861	—	
Billet prioritaire à taux flottant échéant en 1980	14 432	17 500	—	—	
Fonds de capital:					
Billet subordonné participant de 1972	21 546	33 526	34 445	35 000	
Avoir net des détenteurs d'unités	54 989	42 887	41 920	41 056	
Total des fonds de capital	\$ 76 535	\$ 76 413	\$ 76 365	\$ 76 056	
Nombre d'unités en fiducie en circulation	2 357 319	1 873 248	1 834 535	1 800 000	

RÉSULTATS POUR L'EXERCICE (Note)

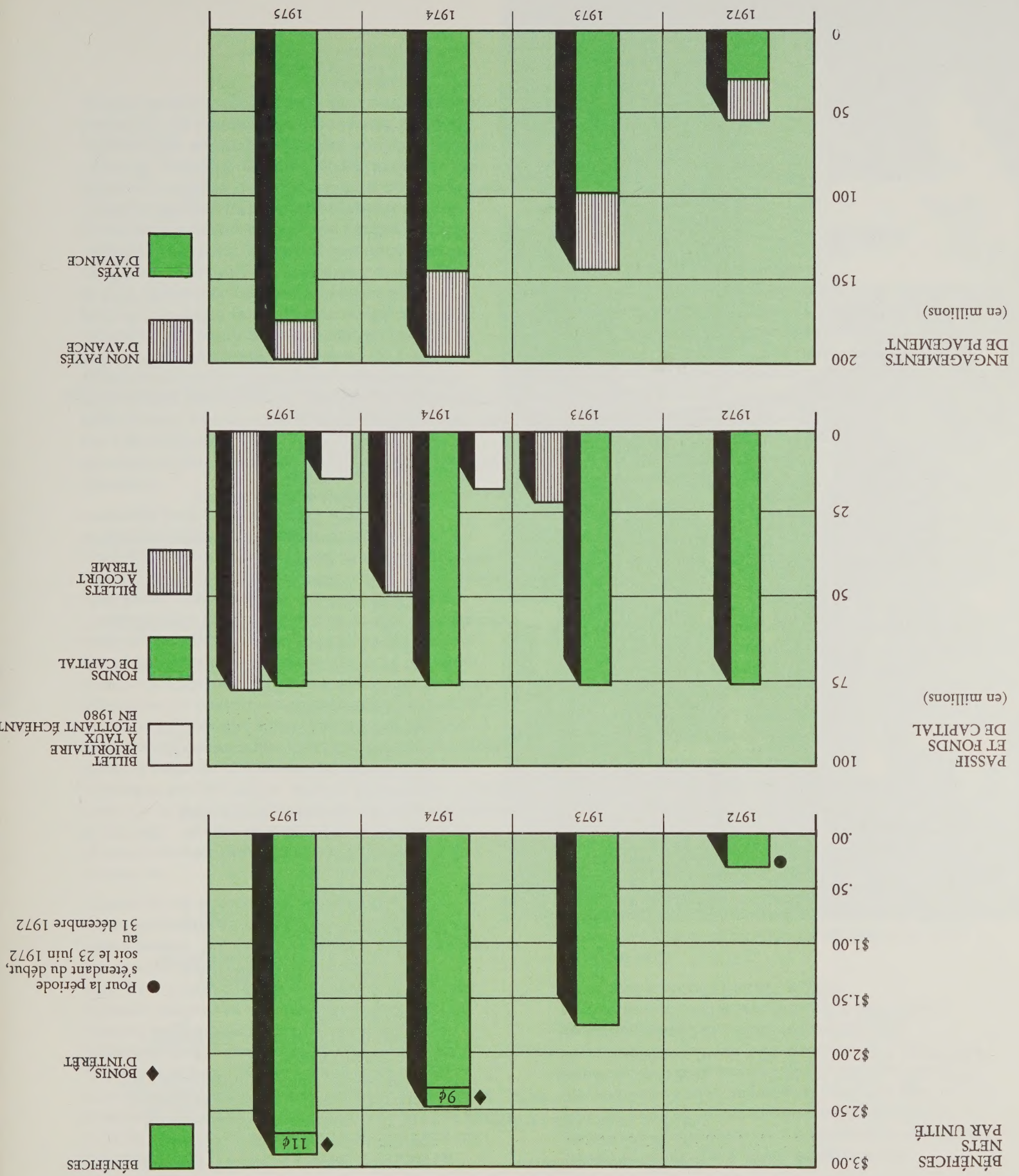
Revenu	\$ 18 306	\$ 15 148	\$ 7 473	\$ 1 157	
Dépenses:					
Coût des emprunts à court terme	5 548	5 079	434	—	
Intérêt sur billet prioritaire à taux flottant	1 630	428	—	—	
Honoraires du conseiller	1 666	1 180	753	76	
Autres	636	473	456	100	
Total des dépenses	9 480	7 160	1 643	176	
Revenu avant intérêt sur billet subordonné participant	8 826	7 988	5 830	981	
Intérêt sur billet subordonné participant	2 539	3 353	2 633	428	
Revenu net	\$ 6 287	\$ 4 635	\$ 3 197	\$ 553	

STATISTIQUES PAR UNITÉS EN FIDUCIE

Bénéfices	\$ 2.89	\$ 2.48	\$ 1.76	\$ 0.31	
Dividendes	2.82	2.48	1.76	0.20	
Avoir net des détenteurs d'unités en fiducie	23.33	22.89	22.85	22.81	

NOTE: En 1972, pour la période s'étendant du début, soit le 23 juin au 31 décembre.

Résultats financiers comparatifs



Rapport du président

Si l'on considère sa croissance réelle, le Canada est demeuré au même niveau durant l'année dernière, un phénomène qui n'était pas tout à fait impévu. Les affaires au cours de cette période ont été assaillies par les forces contraires des politiques rigides anti-inflationnistes, des problèmes de salaires et de prix, et des lourdes dépenses du gouvernement. Bref, la situation était tellement confuse que, relativement, le domaine des affaires est devenu stagnant et incapable de jouer son rôle habituel dans l'évolution commerciale. Heureusement, TD Realty Investments a effectivement réalisé des progrès en 1975, et en tout et par tout, nous croyons que ses résultats sont satisfaisants.

Revenu net

Le revenu net pour l'exercice de 1975, au montant de \$6 287 000, dépasse de \$1 652 000 (35%) celui de l'exercice de 1974. Cet accroissement est particulièrement attribuable aux placements; mais en même temps, surtout durant le premier semestre, les taux d'intérêt à court terme étaient favorablement bas, et la Fiducie, qui dépend de ce marché pour une grande partie de ses fonds de placements, en bénéficia en conséquence. À mesure que l'année s'écoulait, cette situation changeait, et vers la fin de l'année, le coût de l'argent était monté à un niveau supérieur en regard du taux préférentiel des banques. L'étalement qui en résulte et qui est proche de l'étalement traditionnel, s'est maintenu à un degré relativement constant jusqu'en 1976, et l'on peut s'attendre cette année à ce que le rendement net de l'actif ressemble plus à celui de la seconde moitié de l'exercice de 1975 qu'au rendement pour tout l'exercice.

Placements

Au cours de l'exercice, le total des placements enregistrés une augmentation de \$28 000 000 (19%). Cette augmentation provient en majeure partie des affaires de 1974. Durant cette année-là, tandis que les engagements augmentaient de \$52 000 000, une augmentation de \$4 000 000 seulement est survenue en 1975. Par conséquent, il s'ensuit qu'en moyenne les placements pour tout l'exercice de 1976 seront semblables à ceux de 1975. Cependant, nous nous attendons à une amélioration graduelle de la situation à mesure que l'année avance et que le climat économique s'assainit, ce que nous nous attendons de voir comme probable. Comme l'indiquent les notes accompagnant les états financiers, à la fin de l'exercice, la Fiducie avait un prêt sur lequel elle avait cessé de comptabiliser l'intérêt. Le prêt est garanti par un terrain vague dont la valeur actuelle est estimée par des évaluateurs indépendants à 200% du montant du prêt. Ce prêt est sujet à des remboursements

partiels, et nous avons le plaisir de signaler que depuis la fermeture des livres nous avons reçu un paiement qui a couvert tous les intérêts qui nous étaient dus et a réduit en outre une petite partie du capital. Le prêt fut conclu en 1974 au montant de \$2 350 000 dont \$914 000 furent remboursés avant le 31 décembre 1975, et \$77 000 depuis cette date. Nous sommes confiants que le remboursement total se fera de manière méthodique, probablement dans le courant de 1976.

Engagements

Tel que mentionné, le total des engagements à la fin de l'exercice était à peu près le même que celui de l'exercice précédent. Durant 1975, nous avons conclu pour \$45 000 000 de nouvelles affaires, mais malheureusement ce montant n'a guère fait plus que remplacer les remboursements et les échéances. L'accroissement n'est pas été aussi progressif que nous le désirions, mais il faut se rappeler que ce n'était pas une année pour une expansion agressive.

Perspectives et politiques

Les événements des derniers mois nous permettent de voir l'avenir avec un optimisme prudent. Les mesures positives de la part du gouvernement sont encourageantes, la situation économique canadienne semble s'améliorer et, de toute façon, on commence graduellement à réaliser les problèmes et cette confrontation pourra mener à des solutions. On ne sait pas encore dans quelle mesure cette amélioration va se réaliser, tout ce que l'on peut affirmer en ce moment c'est que les perspectives sont pleines de promesses. En ce qui nous concerne, nous sommes moins pessimistes dans notre attitude que nous ne l'avons été depuis quelque temps et nous nous attendons à ce que 1976 soit une année de croissance modeste et, en conséquence, nous prévoyons une augmentation de l'ordre de \$20 à \$25 millions de nos engagements, mais seulement si ce résultat peut être obtenu sans sacrifier la qualité. Le succès de la fiducie au cours de l'exercice de 1975 n'aurait pas été possible sans la contribution toujours loyale et efficace de tout le personnel et sans les conseils avisés des fiduciaires. Je voudrais ici les en remercier tous. Avec un soutien tellement solide, je ne peux que regarder l'avenir en toute confiance.

G. E. W. Hemmans

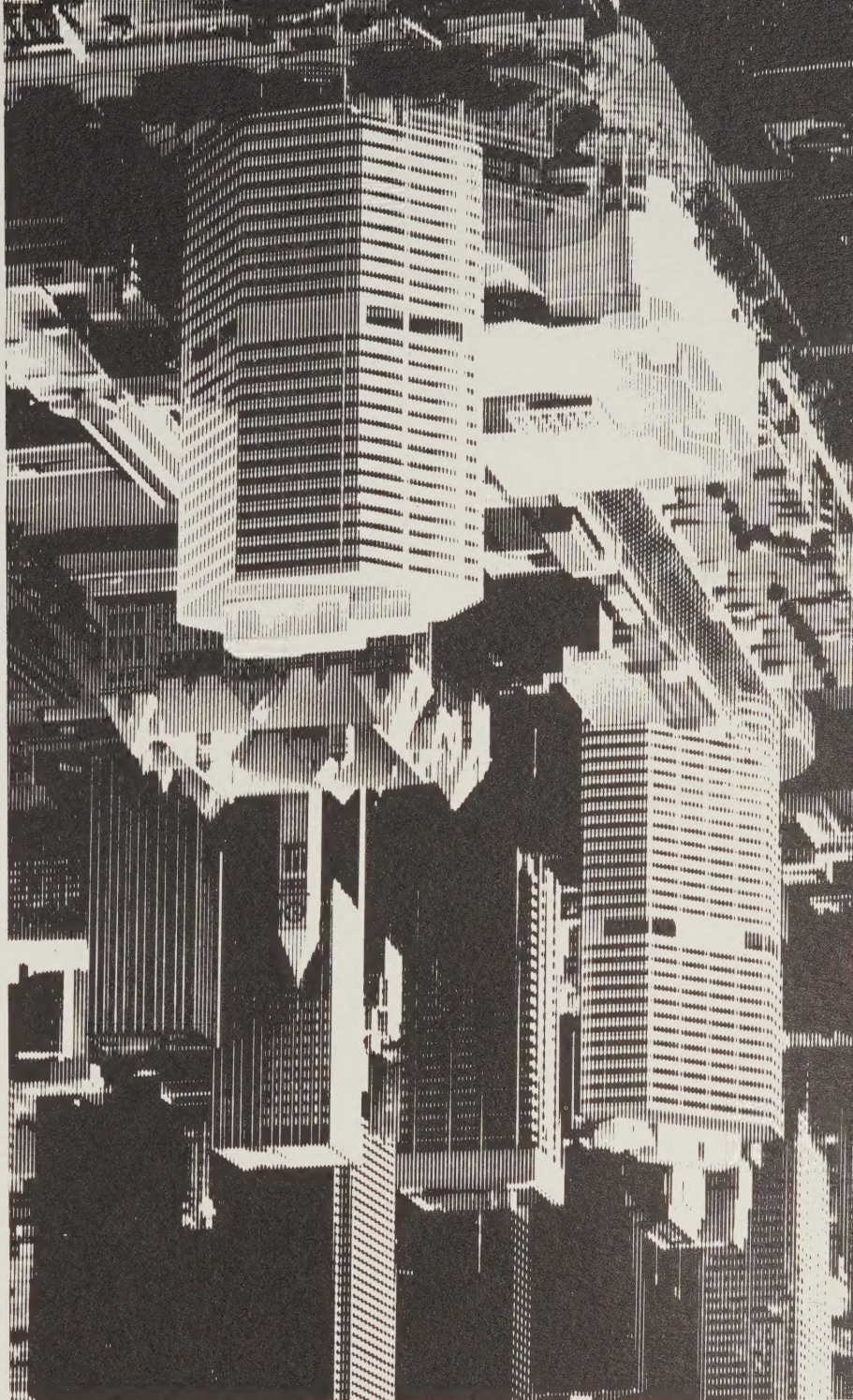
Président et directeur général

Mandataires Fiduciaires

R. M. Thomson, président
G. E. W. Hemmans,
président et directeur général
T. G. O'Connor, secrétaire
N. R. Roth, trésorier
C. J. Woodward, vérificateur
M. L. Wales, directeur

R. M. Thomson, président, TD Realty Investments;
G. E. W. Hemmans, président et
directeur général, TD Realty Investments;
vice-président, Banque Toronto-Dominion
H. C. Bentall, Vancouver
président, The Dominion Construction
Company Limited
P. H. Davies, Toronto
président et directeur de gestion,
G&B Automated Equipment Limited
G. C. Gray, Toronto
président, A. E. LePage Limited
A. B. Hockin, Toronto
vice-président administratif,
Banque Toronto-Dominion
F. A. M. Huycke, Toronto
associé, Osler, Hoskin & Harcourt,
avocats
C. P. Keeley, Toronto
Retraité, jusqu'au 31 décembre 1973,
vice-président, McLeod, Young, Weir
& Company Limited
R. W. Korthals, Toronto
vice-président, Banque Toronto-Dominion
A. Marcil, Montréal
président, Corporation Hypothécaire Marcil
H. K. Morley, Toronto
président, Richard Costain (Canada) Limited
W. C. Poole, Toronto
directeur général, Banque Toronto-Dominion
D. A. B. Steel, Toronto
associé, Borden & Elliot, avocats
C. L. Townend, Toronto
directeur général adjoint,
Banque Toronto-Dominion
N. R. Wood, Toronto
président, Cadillac Fairview Corporation Limited

Vue générale du
centre Eaton de Toronto
actuellement en construction



CONSEIL: LA BANQUE TORONTO-DOMINION

Rapport annuel 1975 / TD Realty Investments

